



Stettin: Stilvolle Maisonette mit Garten, Balkon und Garage in grüner Toplage Warszewo

274,000 € (1,169,000 PLN)

Rok budowy 2008 4 Pokoje ~116 m²

Opis

Stilvolle Maisonettewohnung mit Garten in begerter Wohnlage Warszewo

Entdecken Sie diese außergewöhnliche und großzügige Wohnung mit Hauscharakter in einer der gefragtesten, grünen Wohngegenden von Szczecin – dem charmanten Stadtteil Warszewo. In unmittelbarer Nähe eines Parks genießen Sie hier Ruhe, Natur und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- **Gesamtfläche:** 116,06 m²
- **Baujahr:** 2008

- **Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Raumhöhe:** 2,60 m
- **Zugang:** Separater Eingang, eigener Gartenbereich – für maximale Privatsphäre
- **Wohnstandard:** Sehr guter Zustand

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und eine warme, einladende Atmosphäre.

Wohnkomfort wie im Einfamilienhaus:

- **Großzügiger Wohnbereich:** Mit Kamin für behagliche Abende und Balkon in Nordausrichtung
- **Große Küche (16,8 m²):** Separat und mit Essbereich – ein Paradies für Kochbegeisterte
- **Drei geräumige Schlafzimmer:** Mit ca. 23,8 m², 20,4 m² und 16,1 m² ideal als Familienzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer geeignet
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken – funktional und stilvoll
- **Zusätzliches WC:** Für noch mehr Komfort im Alltag
- **Hauswirtschaftsraum:** Mit Waschmaschine, modernen Gasthermen und Stauraum

Ein besonderes Highlight ist der **noch ausbaufähige Dachboden**, der Ihnen die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Technische Ausstattung und Extras:

- **Heizung:** Kombination aus Fußboden- und klassischer Gaszentralheizung sowie Kamin im Wohnzimmer
- **Küche mit Einbaugeräten:** Kühlschrank, Elektroherd, Backofen, Geschirrspüler
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Paneele und Fliesen
- **Sicherheit:** Alarmanlage und Gegensprechanlage
- **Garage und Außenstellplatz:** Ein Tiefgaragenstellplatz sowie zusätzlicher Parkplatz direkt am Haus

Outdoor-Bereich für entspannte Stunden:

Der liebevoll gepflegte **private Gartenbereich** ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende, morgendliche Kaffeepausen oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Komplett umzäunt, bietet er Sicherheit und Geborgenheit – auch ideal für Kinder und Haustiere.

Lagevorteile:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit vielen Grünflächen und dennoch nur wenige Minuten von wichtigen Infrastruktureinrichtungen entfernt:

- Parkanlagen in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und Fitnessstudio fußläufig erreichbar
- Kindergarten, Grundschule und Spielplatz in der Umgebung
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Monatliche Betriebskosten:

- **Betriebskosten:** ca. €235 (PLN 1.000)

Diese exklusive Wohnung ist eine hervorragende Wahl für alle, die großzügigen Wohnraum, Privatsphäre und ein naturnahes Umfeld schätzen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ihren eigenen Rückzugsort in einer hochwertigen Umgebung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir laden Sie herzlich ein!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil: Warszewo

Gesamtfläche: 116,06 m²

Grundstücksform: Miteigentum

Anteil am Grundstück: 1

Gebäudeart: Haus

Baujahr: 2008

Standard: Sehr gut

Wandmaterial: Kalksandstein

Küchentyp: Separate Küche

Küchenfläche: 16,8 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 1

Zimmergrößen: 20,4 m², 23,8 m², 16,1 m², 15 m²

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 2

Raumhöhe: 2,60 m

Warmwasserquelle: Gastherme (2-Kreislauf)

Heizung: Fußbodenheizung, Kamin, Gas-Zentralheizung

Gasanschluss: Ja

Kühlschrank: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Elektroherd: Ja

Alarmanlage: Ja

Türsprechanlage: Ja

Bodenbelag: Paneele, Fliesen

Einfriedung: Vollständig eingezäunt

Garage: Ja

Garten: Ja

Umgebung:

- Park: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

Cechy nieruchomości

Gas Zaun Garage Garten Balkon

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41